ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым "О внесении изменения в статью 8 Закона Республики Крым "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым"

Проект закона Республики Крым "О внесении изменения в статью 8 Закона Республики Крым "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" разработан по итогам совместных совещаний, проведенных в течение девяти месяцев, с представителями исполнительных органов исполнительной власти Республики Крым и строительных организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Республики Крым.

Целью данного законопроекта является решение поднятой строительными организациями проблемы, связанной с невозможностью регистрации в порядке, предусмотренном положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договоров паевого (долевого) участия в создании объектов недвижимого имущества, разрешительные документы на строительство (декларация о начале строительных работ, разрешение на строительство) которых выданы после вступления Республики Крым в состав Российской Федерации.

Необходимо отметить, что на территории Республики Крым значительное количество объектов были начаты строительством до 21 марта 2014 года на основании правоустанавливающих и разрешительных документов, выданных уполномоченными органами Украины, с привлечением паевых средств физических лиц на основании долгосрочных договоров паевого участия, заключенных также до 21 марта 2014 года и в переходный период, в связи с чем строительные компании не имеют возможности привести данные договоры в соответствие с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На сегодняшний день объективно сложилась ситуация, когда, несмотря на сдачу в эксплуатацию вышеуказанных жилых домов и передачу всех квартир по актам приема-передачи их собственникам – физическим и юридическим лицам, принявшим паевое участие в их строительстве, выполнившим ремонт и фактически проживающим в данных квартирах, оформление права собственности на квартиры за данными лицами не осуществляется органом государственной власти Республики Крым, уполномоченным в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета из-за невозможности предоставления необходимого перечня документов, предусмотренных Федеральным законом от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ "О Государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним", что, безусловно, является ущемлением их прав и охраняемых законом интересов.

В документальном виде также подтверждены десятки случаев по еще строящимся объектам, когда правоустанавливающие документы на землю, проектная документация, заключения о проведении государственной экспертизы проектной документации выдавались до момента вступления Республики Крым в состав Российской Федерации, а декларация о начале строительных работ получена в силу разных объективных причин уже после 21 марта 2014 года, что обязывает застройщиков исполнять требования Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Только одной из ведущих компаний-застройщиков ООО "Строительной компанией "Консоль-Строй ЛТД" в 2015–2016 годах запланирована сдача в эксплуатацию 13 многоквартирных жилых домов, начатых строительством до 21 марта 2014 года.

Данным законопроектом предлагается редакция, которая решает возникшую проблему, не подменяя действие Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Депутат Государственного Совета
Республики Крым Г. КОНОВАЛЕНКО

Депутат Государственного Совета
Республики Крым С. ТРОФИМОВ